Die Reallasten nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch u. den wichtigsten landesgesetzlichen Bestimmungen unter Berücksichtigung ihrer geschichtlichen Entwicklung.

Auszug

aus der Inaugural-Dissertation
zur Erlangung oer Doktorwürde
der hohen juristischen Fakultät
der Philippsuniversität Marburg

Vorgelegt von
Georg Franke
Referendar in Hamburg.

MARBURG 1922

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

---

§ 1.
Einleitung.
Erster Teil.
Die geschichtliche Entwicklung der Reallasten.

1. Der historische Werdegang der Reallasten bis zur Gesetzgebung des 19. Jahrhunderts.

§ 2.
Der Einfluß von gesetzlichen Bestimungen auf die Entwicklung Entwicklung der Reallasten.

§ 3.
Der Einfluß von gesetzlichen Bestimmungen auf die Entwicklung der Reallasten.

§ 4.

Der Einfluß von privatrechtlichen Verhältnissen auf die Entwicklung der Reallasten.

Bis zum 12. Jahrhundert vollzog sich der Entwicklungsgang der Reallasten unter dem Einfluß eines hoheitlichen Verhältnisses. Etwa hineinspielende privatrechtliche Elemente fielen bei der ungleichen Stellung der Parteien nicht ins Gewicht. Im Laufe des 13. Jahrhunderts griff, unter der Einwirkung der veränderten sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse, das Institut der Reallasten auf das Privatrecht über und gelangte namentlich in den Städten zu hoher Blüte und Bedeutung. Neben der Häuserleihe genoß insbesondere der Rentenkauf, welcher ein rein privatrechtliches entgeltliches Geschäft darstellte, durch welches Hausgrundstücke mit Grundrenten belastet wurden, weite Verbreitung und stellte beinahe 4 Jahrhunderte hindurch die beliebteste Art der Kapitalsanlage dar.

§ 5.

Die Ablösungsgesetzgebung des 19. Jahrhunderts.

Das 19. Jahrhundert nahm gegenüber den Reallasten, insbesondere gegenüber den Fronden und bäuerlichen Naturallasten, in denen man ein Hindernis intensiver Landwirtschaft erkannte, eine ungünstige Stellung ein. Die meisten deutschen Staaten hoben daher viele der bestehenden Reallasten auf und untersagten die Begründung neuer Lasten gänzlich oder ließen sie nur unter Einschränkungen zu.

In Preußen erklärte das Gesetz vom 2. März 1850 sämtliche auf einem guts-, grund- oder gerichtsherrlichen Verhältnis beruhenden beständigen Abgaben sowie alle beständigen Dienstleistungen zu persönlichen Bedürfnissen der Gutsherrschaft und ihrer Beamten ohne jede Entschädigung für aufgehoben. Die nicht beseitigten beständigen Reallasten konnten — mit Ausnahme der zu Zwecken des öffentlichen Wohls bestellten Grundlasten — gegen Gewährung eines Abfindungskapitals an den Berechtigten abgelöst werden.

Bayern hob durch das Gesetz vom 4. Juli 1848 sämtliche Fronden, das Mortuarium sowie einige Zehntarten ohne Entschädigung auf. Für die nicht aufgehobenen Zehntarten sowie für unständige Afgaben wurde eine allgemeine Fixation angeordnet. Bei allen fixen Gefällen wurde dem Verpflichteten das

Recht einseitiger Ablösung unter der Voraussetzung der Entrichtung einer Abfindungssumme an den Berechtigten zuerkannt. Eine vertragliche Neubegründung von Reallasten war, mit Ausnahme der Fronden, des Mortuariums, des Handlohns und des Zehnten, ohne Einschränkung zulässig.

In Sachsen wurde durch die Gesetze vom 17. März 1832 und vom 15. Mai 1851 die Aufhebung aller auf Grund eines guts- oder schutzherrlichen Verhältnisses entstandenen Reallastenverpflichtungen verfügt, für alle übrigen Grundlasten, mit Ausnahme der Lasten des Bergbaus, die Ablösung auf einseitigen Antrag eines der Beteiligten vorgesehen.

Württemberg unterwarf die meisten Reallasten der Ablösung. Neue Grundlasten durften einem Grundstück nicht mehr auferlegt werden.

Die durch das badische Landrecht von 1810 schon eng begrenzte Anzahl von Reallasten fand ihre vollkommene Beseitigung durch die Bestimmungen der Gesetze vom 5. Oktober 1820 und vom 28. Dezember 1831. Die rechtsgeschäftliche Begründung neuer Reallasten war bereits durch das Landrecht allgemein als unstatthaft untersagt worden.

Hessen erklärte durch das Gesetz vom 24. Juli 1899 sämtliche Reallasten, außer den Altenteilslasten und solchen Grundlasten, welche sich auf unständige Abgaben richteten, für ablösbar.

Von den thüringischen Staaten unterwarfen Weimar, Koburg-Gotha und Reuß ä. L. im wesentlichen alle Reallasten der Ablösung, während Meiningen die Ablösung nur für die beständigen Lasten vorsah. Für ablösbar erklärte Reallasten durften im allgemeinen einem Grundstück für die Zukunft nicht mehr auferlegt werden.

Oldenburg, Waldeck und Pyrmont schlossen sich dem in Preußen geschaffenen Rechtszustand an. In Braunschweig und Hamburg bildete die Ablösbarkeit die Regel, Neubelastungen waren zulässig, jedoch von vornherein der Ablösung unterworfen. Mecklenburg und Lübeck erließen über die Aufhebung der Reallasten keine Bestimmungen.

2. Teil.

Die Reallasten nach dem bürgerlichen Gesetzbuch und den wichtigsten landesgesetzlichen Bestimmungen.

§ 6.

Theorien, Begriff und Wesen.

Das vergangene Jahrhundert hat einer reichen Fülle von Theorien das Leben geschenkt, welche das Wesen des scheinbar in einer Verbindung von dinglichen und obligatorischen Elementen bestehenden Reallasteninstituts juristisch zu analysieren bestrebt waren. Es standen in der Hauptsache drei Gruppen von Theorien einander gegenüber, welche man als die dingliche, obligatorische und gemischte Reallastentheorie bezeichnen kann. Eine ausnahmslos befriedigende Lösung hat keiner der zahlreichen Erklärungsversuche zu erzielen vermocht. Durch die in § 1105 BGB. gegebene Normierung des Reallastenbegriffs hat diese berühmte gemeinrechtliche Streitfrage ihre Erledigung gefunden. Da BGB. kennzeichnet sowohl die Reallast als Ganzes als auch die aus ihr entspringende Einzelleistung deutlich als ein dingliches Recht. Dieses dingliche Recht ist seinem Inhalt nach ein Wertrecht.

§ 7.

Objekt und Subjekt.

Objekt der Reallast kann entweder ein fremdes Grundstück oder eine solche Berechtigung sein, auf welche nach Reichsrecht oder nach Landesrecht die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften Anwendung finden. Nach der Person des Berechtigten ist die Reallast entweder Personal- oder Realrecht.

§ 8.

Der Inhalt im allgemeinen.

Eine Bestimmung des zulässigen Inhalts der Reallasten hat das BGB. nicht gegeben, vielmehr dieselbe der Landesgesetzgebung durch die in den Art. 113 und 115 E. G. zum BGB. niedergelegten Vorbehalte frei überlassen. Reichsgesetzlich ist dem Landesrecht durch die in § 1105 BGB. gegebene Legaldefinition nur insoweit eine Begrenzung gesetzt, als die Grundstüchsbelastung in „wiederkehrenden Leistungen" bestehen muß. Eine dauernde Leistung darf unbedenklich unter den Begriff der wiederkehrenden Leistung subsumiert werden. Hingegen ist die Frage, ob der Inhalt der Reallast in einem Unterlassen bestehen kann mit Rücksicht auf den historischen Werdegang des Instituts und im Hinblick auf die Notwendigkeit einer Abgrenzung gegenüber der Dienstbarkeit entschieden zu verneinen.

§ 9.

Die Begrenzung des Inhalts nach Landesrecht.

Im gesamten preußischen Staatsgebiet können auf Grund des Art. 30 A. G. zum BGB. in Verbindung mit § 91 des Ablösungsgesetzes vom 2. März 1850 als beständige Reallasten nur feste Geldrenten begründet werden. Nicht beständige Reallasten sind ohne Einschränkung zugelassen.

In Bayern darf nach Artikel 85 A. G. zum BGB., abgesehen vom Leibgedinge, nur das Recht auf die regelmäßig wiederkehrende Leistung von bestimmten Geldbeträgen oder festbestimmten Mengen von Bodenerzeugnissen als Reallast bestellt werden.

Sachsen und Württemberg haben weitere Bestimmungen nicht erlassen; damit behält der in diesen Staaten durch die Ablösungsgesetzgebung geschaffene Rechtszustand für die Gegenwart seine praktische Bedeutung bei.

Baden sieht durch Art. 26 A. G. zum BGB. vor, daß Leibgedingsleistungen in der Form von Reallasten einem Grundstück auferlegt werden können.

In Hessen besteht die Möglichkeit der Neubegründung im wesentlichen für Altenteilslasten und Reallasten, deren Gegenstand unständige Leistungen sind.

Die thüringischen Staaten haben in den einzelnen Ausführungsgesetzen zum Bürgerlichen Gesetzbuch auf dem Gebiet des ihnen vorbehaltenen Rechts wesentliche neue Normen nicht aufgestellt.

Art. 75 des Elsaß-Lothringischen A. G. zum BGB. gibt der Neubestellung von Reallasten insoweit Raum, als sie anläßlich der Veräußerung eines Grundstücks zu Gunsten des Veräußerers oder eines Dritten erfolgt und die Leistungen durch die Lebensdauer des Berechtigten eine zeitliche Begrenzung erfahren.

In den übrigen Staaten ist die Neubegründung von Reallasten im wesentlichen auf Leibgedingsleistungen beschränkt.

§ 10.

Arten nach Landesrecht.

Neben dem Leibgedinge, welches ein ausgedehntes Geltungsgebiet einnimmt, spielt die Rentenreallast dort, wo kolonisatorische, wirtschaftliche und soziale Interessen in Frage stehen, eine

nicht unbedeutsame Rolle. Wichtige Eescheinungsformen der Rentenreallast sind insbesondere die Rentengutsrente, welche in Preußen und Braunschweig seit 1898 bezw. 1918 generell, im Reichsgebiet seit 1920 in Beschränkung auf die Reichsheimstätten als zulässig anerkannt ist, ferner die preußische Abfindungsrente sowie die sächsische und bayrische Landeskulturrente.

§ 11.

Entstehung.

Die Reallast entsteht regelmäßig durch Einigung und Eintragung in das Grundbuch nach § 873 BGB. Durch Gesetz kann eine Reallast nur in den Fällen der §§ 912 ff., 917 und 1022 BGB. begründet werden. Eine Entstehung durch Ersitzung ist, entgegen dem früheren Recht, ausgeschlossen. Die Eintragung der Belastung erfolgt gemäß § 13 GBO.; sie braucht eine ziffernmäßige Anabe des Geldwerts der Reallast nicht zu enthalten. Die Rechte auf die Renten für den Ueberbau und die Renten für die Verpflichtung zur Duldung des Notwegs sind, soweit sie gesetzlich als angemessen festgestellt sind, der Eintragung in das Grundbuch nach § 914 Abs. 2 und § 917 Abs. 2 BGB. nicht fähig. Die auf Grund der Ablösungsgesetzgebung zu Gunsten des Staates oder einer öffentlichen Anstalt begründeten Ablösungsrenten sind in den meisten Staaten auf Grund des Vorbehalts des Art. 114 E. G. zum BGB. der Eintragung für nicht bedürftig erklärt.

§ 12.

Uebertragung und Belastung.

Die Reallast als Ganzes ist, wenn sie subjektiv dinglichen Charakter trägt, einer selbständigen Uebertragung nicht fähig. Hingegen kann die zu Gunsten einer bestimmten Person bestehende Reallast grundsätzlich selbständig übertragen und belastet werden. Nur dann kann sie es nicht, wenn der Anspruch auf die einzelnen Leistungen nicht übertragbar ist.

§ 13.

Endigung.

Die Reallast erlischt:

1. durch Aufgabeerklärung und Löschung im Grundbuch (§ 875 BGB.).
2. durch privatrechtliche Ablösung, welche sich durch Zahlung der landesgesetzlich festgesetzten Ablösungssumme vollzieht,

sowie durch Löschung im Grundbuch.

3. durch Eintritt einer Endfrist, einer auflösenden Bedingung, durch den Untergang des herrschenden oder dienenden Grundstücks.
4. durch Buchversitzung (§ 901 BGB.).
5. durch Ausschlußurteil, falls eine subjektiv persönliche Reallast in Frage steht, (§ 1112, 1104, 1170 BGB.).
6. grundsätzlich durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung, wenn sie dem Range nach dem Rechte des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers gleich- oder nachsteht (§ 91 ZVG.). Eine Ausnahme von diesem Prinzip besteht reichsrechtlich zu Gunsten der Ueberbau- und Notwegrente (§ 52 Abs. 2 ZVG.), kraft der meisten landesgesetzlichen Bestimmungen zu Gunsten derjenigen Reallasten, welche nach Landesrecht zur Wirksamkeit gegen Dritte der Eintragung in das Grundbuch nicht bedürfen, sowie zu Gunsten des Altenteils. (Vgl. § 9 Abs. 1 E. G. zum ZVG.)
7. durch Enteignung.

§ 14.

Einfluß der Teilung des berechtigten und des belasteten Grundstücks.

Wird im Falle einer subjektiv dinglichen Reallast das berechtigte Grundstück geteilt, so bleibt die Reallast als Ganzes regelmäßig für die einzelnen Teile bestehen. Ausnahmen dieser in § 1109 Abs. 1 BGB. normierten Regel enthalten Abs. 2 und 3 des § 1109 BGB.

Im Falle der Teilung des belasteten Grundstücks ruht die Reallast in voller Höhe auf jeder einzelnen Parzelle. Jedes Trennstück haftet dinglich für die ganze Leistung. Die persönliche Haftung der Eigentümer der einzelnen Teile ist eine gesamtschuldnerische (§ 1108 Abs. 2 BGB.). Im Verhältnis zu einander sind die Reallastverpflichteten zu gleichen Teilen zur Tragung der einzelnen Leistungen verpflichtet. Die Möglichkeit zur Durchbrechung dieser aus der Teilung des belasteten Grundstücks für die dingliche und persönliche Haftung sich ergebenden Grundsätze wird dem Landesrecht durch Artikel 120 Abs. 1 und Abs. 2 Ziff. 1 E. G. zum BGB. gegeben. Die meisten Einzelstaaten haben von dieser ihnen erteilten Ermächtigung Gebrauch gemacht.

§ 15.

Haftung.

Für die Reallast als Ganzes wie auch für die einzelnen Leistungen ist einmal eine dingliche, sich lediglich auf das Grundstück erstreckende Haftung begründet. Neben diese tritt die persönliche, durch Parteivereinbarung ausschließbare Haftung des jeweiligen Grundstückseigentümers für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen hinzu. Steht das Grundstück in Miteigentum mehrerer verpflichteten Personen, so werden die Vorschriften der §§ 420 ff. BGB. in Anwendung zu bringen sein, um die vom Bürgerlichen Gesetzbuch nicht geregelte Frage der persönlichen Haftung der Miteigentümer zu entscheiden.

§ 16.

Rechtsmittel.

Dem Reallastberechtigten stehen, im Gegensatz zum gemeinen Recht, das ihm auch possessorische Rechtsmittel gewährte, nur petitorische Rechtsbehelfe zur Seite.

Die rückständigen und laufenden Einzelleistungen werden mit einer dinglichen Klage wie die Hypothekenzinsen verfolgt und können durch Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück beigetrieben werden. Das Gesamtrecht ist in der Regel nicht Gegenstand dieser dinglichen Klage. Eine Ausnahme besteht in solchen Fällen, in denen bei einer nach Landesrecht ablösbaren Reallast die kündigungsberechtigte Partei von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch gemacht und der Grundstückseigentümer trotz Ablaufs der Kündigungsfrist die Ablösungssumme nicht bezahlt hat. Hier kann der Berechtigte die Ablösungssumme, welche sich rechtlich als die kapitalisierte dingliche Berechtigung im Ganzen darstellt, in gleicher Weise wie die Einzelleistungen mit einer dinglichen Klage verfolgen und durch Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück beitreiben.

Neben dieser dinglichen Klage steht dem Reallastberechtigten im Zweifel eine persönliche Klage gegen den Reallastverpflichteten auf die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen zur Seite.

Als weitere Rechtsmittel kommen die Feststellungsklage in Gemäßheit des § 256 ZPO., die Klage auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung nach § 894 BGB. und die Unterlassungsklage aus § 1134 BGB. in Betracht.

Druck von Julius Schröder, Kirchhain Bez. Cassel.